

Santiago, veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTO:

En estos autos Rol C-31.427-2016 seguidos ante el Décimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago, caratulado “Higuera con Sociedad Agrícola Porto Fino S.A.”, sobre juicio ordinario sobre ejercicio de la acción prevista en el artículo 669 del Código Civil, la juez titular de dicho tribunal rechazó, con costas, la demanda.

Elevada en casación en la forma y apelación por la parte demandante, la Corte de Apelaciones de Santiago rechazó el arbitrio formal y revocó la sentencia apelada.

Respecto de esta última decisión, la parte demandada interpuso un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, por medio del recurso, se atribuye a la sentencia que impugna diversos errores de derecho que necesariamente conducirían a su invalidación, al estimar que se habría infringido el artículo 669 del Código Civil.

Señala que la acción contenida en aquella norma, no es autónoma, y necesariamente requiere que se interponga previamente la que corresponde al dueño del inmueble, por lo que la demandante, en este caso, no se encuentra legitimada activamente para accionar.

SEGUNDO: Que, antes de dilucidar la cuestión de autos, conviene apuntar ciertos hechos relevantes de la causa.

1.- Juan Pedro Herrera Soperrey, dedujo la acción prevista en el artículo 669 del Código Civil, en contra de Agrícola Portofino S.A., representada por José Miguel Zarhi Troy, sosteniendo que, luego de haber enajenado al demandado una propiedad ubicada en el sector Truf-Truf en la comuna de Padre Las Casas, éste le encomendó seguir ocupando el inmueble por razones de seguridad, y luego se le encomendó la construcción de una casa en el lugar, lo que ejecutó, sin que aquello le haya sido pagado.



Agregó que los costos de la construcción alcanzaron a los \$16.000.000, según se da cuenta en un informe de tasación que acompañó a su demanda, por lo que pide que el demandado no pueda recobrar el predio ocupado sin que se le efectúe aquel pago, más intereses y reajustes, o bien, la suma que determine el tribunal.

2º.- La demanda se tuvo por contestada en rebeldía del demandado.

TERCERO: Que, por sentencia de primera instancia, se rechazó la demanda intentada, indicándose en el fallo, luego de describir los supuestos de la acción prevista en el artículo 669 del Código Civil, que la demandada es dueña del predio en el que se efectuó una construcción por el demandante, y que la controversia radicó en determinar si al actor le asiste algún derecho a permanecer en la propiedad y si se le debe pagar por la ejecución de aquella obra. Al respecto indicó que la prueba rendida, especialmente la testimonial, resulta insuficiente para determinar en forma precisa la época de la construcción, estimando débiles y carentes de detalles los dichos de los testigos, incluso contradictorios, ello en relación al conocimiento que de la construcción de la casa en el predio tenía el propietario demandado.

Por último, desestimó el informe técnico sobre el valor de la construcción por estimarlo superior al valor del inmueble mismo, y rechazó con costas la demanda.

CUARTO: Que, la sentencia de primera instancia fue objeto de un recurso de casación en la forma y de una apelación por la parte demandante.

El recurso de casación formal se basó en la causal del artículo 768 N° 5 en relación con el artículo 170 N° 4 y 6 del Código de Procedimiento Civil, indicándose al respecto que la sentencia no desarrolló adecuadamente los fundamentos para desestimar el valor de la obra construida. En su apelación, analizó lo que estimó valoración incompleta de los antecedentes, especialmente el informe del valor de la construcción, y que en el caso se observa un enriquecimiento sin causa en el demandado.

La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de casación en la forma, y, en lo apelado, luego de analizar la prueba testimonial rendida,

indicó que se cumplen los supuestos del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, estimando que la construcción de la vivienda data del verano de 2012 y que el demandante fue encargado de su ejecución a instancia del nuevo propietario. Concluye que se cumplen los requisitos del artículo 669 del Código Civil, estimando que el informe acompañado por el demandante sirve de base para presumir que el valor de la casa no es inferior al del terreno, determinando su monto en la suma de \$7.000.000, por lo que revoca la sentencia de primera instancia y acoge la demanda, ordenando el pago de esa suma, pagando cada parte sus costas.

QUINTO: Que, como primer aspecto, cabe referirse a la alegación de la recurrente en torno a la posible infracción del artículo 669 del Código Civil, en relación a los requisitos de la acción allí contenida. Dicho artículo dispone que “El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”

El referido artículo contempla una serie de hipótesis distintas referidas a la accesión mueble a inmueble o industrial, bajo el trasfondo de la prohibición del enriquecimiento sin causa que recorre el ordenamiento jurídico nacional. En lo que interesa a este caso, y habiéndose establecido que el demandante construyó una casa habitación en el terreno del demandado con su conocimiento, se aplica lo señalado en el inciso segundo de la norma.

De ahí que el conflicto planteado por la recurrente diga relación con la interpretación que cabe darle a esa norma: si se sigue la tesis de dicha parte, la acción otorgada a quien ha edificado sólo corresponde en la



medida en que se haya intentado recobrar el terreno; o bien, se reconoce el derecho de quien haya efectuado las obras a accionar directamente por el valor de lo edificado.

SEXTO: Que la controversia delineada en el razonamiento anterior debe incorporar una serie de consideraciones respecto de la forma en que opera la accesión y a la vez, determinar la forma en que ello altera los derechos de cada particular. En efecto, y de acuerdo a la regla contenida en el artículo 568 del Código Civil, los materiales de construcción se han adherido permanentemente al suelo, formando una edificación, tratándoseles como inmuebles, generándose una pérdida de la propiedad de quien los ha empleado. (cf. González González, Manuel, “Construcción en suelo ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno: una aproximación dogmática al inciso segundo del artículo 669 del Código Civil”, en Revista Chilena de Derecho N° 28, 2017, pp. 244-245).

Si bien el inciso segundo del artículo 669 del Código Civil pareciera franquear únicamente un derecho de retención -al señalar que el propietario del suelo debe pagar “para recobrar” el terreno- ello carece de sentido práctico: ni el edificio es de un dueño distinto, en cuanto ha operado la accesión de los materiales al suelo, ni el constructor posee alguna clase de posesión jurídica sobre el edificio, puesto que no procede la inscripción de éste con prescindencia del suelo. Además, debe considerarse que la construcción se ha realizado a ciencia y paciencia del dueño, es decir, con conocimiento de que se realizaban dichas labores, sin que haya existido manifestación alguna para el cese de las mismas. Luego, la única alternativa de considerar a dicho inciso con una regla válida es la de entender que, en virtud del principio de repudio al enriquecimiento injustificado que recorre nuestro ordenamiento jurídico común, la acción que se plantea es la de que el dueño del suelo deba indemnizar a quien ha efectuado las obras, puesto que le benefician. (Corte Suprema, Rol 37.873-2017)

SÉPTIMO: Que, aunque el planteamiento anterior resulta suficiente para desestimar el recurso de casación en estudio, debe agregarse, además, que la alegación de falta de legitimación activa que se formula en esta etapa



procesal, no fue planteada en la etapa de discusión del pleito, y si bien el demandado que recurre no contestó la demanda, el desarrollo argumentativo de los jueces del fondo estribó en el análisis de los elementos de prueba en relación a los supuestos de la acción relacionados con el conocimiento del dueño del inmueble sobre la ejecución de la obra y el valor de ésta. La alegación sostenida en el arbitrio de nulidad aparece entonces descontextualizada de la discusión vertida en el proceso, lo que hace improcedente analizar una infracción de ley en la decisión jurisdiccional, ya que ello importaría privar a la parte contraria de la posibilidad de manifestar su parecer sobre pertinencia de la alegación y ello atenta contra la bilateralidad de la audiencia.

OCTAVO: Que, a mayor abundamiento, el recurso de casación en el fondo planteado, no desarrolla, como debió hacerlo, los argumentos que permitan ilustrar los errores de derecho que atribuye a los sentenciadores, resultando insuficiente para tal efecto, la mera indicación del artículo 669 de Código Civil que se considera trasgredido, desde que, por tratarse de un recurso de derecho estricto se exige, además, explicitar el modo en que debió tener aplicación y emplearse debidamente el precepto que se sindicó como vulnerado y la influencia de tal yerro en lo decisorio. Al no hacerlo, se impide a este Tribunal resolver sobre su correcta utilización, incumplándose de esta forma con lo preceptuado en el número 1 del artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, circunstancia que ratifica la decisión de desestimar el recurso de nulidad sustancial.

Por último, esta falta del recurso en estudio se advierte claramente de su contenido, donde sólo se transcribe la norma legal que se invoca, parte de la decisión de segunda instancia y una cita parcial de fallos, sin explicitar el contexto o las hipótesis de hecho en que se sustentan, y habiéndose asentado en la sentencia de la Corte de Apelaciones la verificación probatoria de los supuestos de la acción, ninguna referencia se ha hecho a las normas que regulan la apreciación de la prueba y que fueron invocadas por los jueces del fondo, en especial los artículos 1698 y 1700 del Código Civil y artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, de modo que los hechos determinados resultan inamovibles para esta Corte.



Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Francisco Javier Hurtado Peñaloza, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de doce de septiembre de dos mil diecinueve, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Héctor Humeres N.

Rol N° 36.688-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sra. María Angélica Repetto G) y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Héctor Humeres N.

No firma el Abogado Integrante Sr. Humeres, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por ausencia.



null

En Santiago, a veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

